



物件売買のけん引役はREITだ。みずほ信託銀行系シンクタンク、都市未来総合研究所によると、不動産売買全体のうち、REITの購入額発表（表べー）は1兆5千2億円と全体の4割強を占めた。三井不動産系の日本ビルファンドが東京都品川区のオフィスビル「NBF大崎ビル（旧

国内の不動産売買が高水準で推移している。2013年1～9月の売買額は3兆4,233億円と前年同期に比べ2・2倍になった。リーマン・ショック前の07年（3兆6,290億円）以来の水準。景気回復期待を背景に、不動産投資信託（REIT）や外資系ファンドによる物件取得が目立つ。地方にも投資マネーが波及しており、不動産価格の本格的な底入れにつながる可能性もある。

# 不動産売買

# 活潑卷二

1~9月に取引された主な大型物件		
買(手)	物件名	金額
香港系ファンドなど	芝パークビル(東京・港、オフィスビル)	1200億円弱
日本ビルファンド投資法人	ソニーシティ大崎(東京・品川、オフィスビル)	666億円
ヒューリック	神谷町セントラルプレイス(東京・港、オフィスビル)	500億円
森トラスト総合リート投資法人	渋谷フラッグ(東京・渋谷、商業施設)	320億円
米系ファンドなど	赤坂ガーデンシティ(東京・港、オフィスビル)	約300億円

「一ーシティ大崎」の一  
部を666億円で取得す  
るなど、大型案件の取得  
が目立つ。  
昨年末から相場が急回  
復した上場REIT市場  
からの活発な資金調達が  
購入を支えている。SM  
BC日興証券によると、  
投資口の発行を伴う調達  
額（新規上場を含む）は  
1～9月に約8200億  
円と前年同期比3・3倍。  
11月にイオンリートの上  
場なども控え、通年では  
過去最高だった06年（約  
9900億円）を上回る可  
能性もある。  
7月以来は外資系を中  
心に不動産ファンドの新  
規投資も増加している。  
香港系ファンドなど4社

が東京都港区のオフィスビル「芝パークビル」を購入したほか、ホテルなどでも外資ファンドによる買収が相次いだ。7月9月でみると、私募ファンドの購入額は317.3

地方物件への投資を加速した07年の42%を上回る水準。「商業施設や賃貸住宅を中心に地方物件を物色する動きが広がっている」(三井住友トラスト基礎研究所の加藤えり子部長)という。

国土交通省が9月に発表した7月1日時点の基準地価は5年ぶりに東京・名古屋・大阪の三大都市圏が上昇に転じた。地方への資金流入が続けば、不動産市況の回復に弾みがつきそうだ。

い風になるホテルは有望な投資先」（トーマス・ブリードイレクター）と指摘する。

都心物件の取得競争が激化したこと、相対的に割安な地方にも投資マ

ネーが流れ始めている。  
英不動産サービス大手のDTZの調べによると、1~9月の物件売却件数は1014件と前年（1219件）に迫る。東京以外の全体に占められた比率は44%とファンデー